

**Stadt Erding**  
**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154**  
**für das Gebiet „Freisinger Siedlung“**  
**im Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154.

**Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I Planzeichnung
  - Teil II Textliche Festsetzungen
  - Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Teil IV Verfahrensvermerke
  - Teil V Begründung
- jeweils in der Fassung vom 12.11.2009

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

**Baunutzungsverordnung**

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

**I Planzeichnung**

**Planzeichen nach der PlanZV 90**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

- GR** zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
- FH** Firsthöhe in Metern über dem Höhen Bezugspunkt als Höchstmaß
- TWH** Traufwandhöhe in Metern über dem Höhen Bezugspunkt als Höchstmaß
- OK** Oberkante baulicher Anlagen in Metern über dem Höhen Bezugspunkt als Höchstmaß
- ☉** Höhen Bezugspunkt (460,45 m ü.NN)

**II Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie
  - nicht störende Handwerksbetriebe
 nur im Erdgeschoss zugelassen.

- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- sind ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Traufwandhöhe (TWH), Firsthöhe (FH) oder Gebäudeoberkante (OK).

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

- 2.2 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhen Bezugspunkt.

Die Traufwandhöhe (TWH) ist das Maß zwischen Höhen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhen Bezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel.

- 2.3 Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50%, jedoch maximal bis zu 80% der Grundstücksfläche, durch die bei der Ermittlung mit zu rechnenden Flächen der Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)**

- 3.1 Die nördliche, entlang der Franz-Xaver-Stahl-Straße festgesetzte Baugrenze darf innerhalb der Baufläche bis zur Grundstücksgrenze um ein Vordach mit einer Breite von maximal 13,70 m und um einen überdachten, thermisch geschlossenen Treppeneingang von maximal 3,00 m Breite überschritten werden. Dabei dürfen diese Gebäudeteile eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überragen.

- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 20 cm durch die Wärmedämmung von Altbauten ist zulässig, sofern diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**4. Abstansflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 BayBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Tiefe der Abstansflächen 0,5 H, mindestens 3,00 m.

**5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**




- 5.1 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebengebäuden sind Sattel und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude orientiert sich an denen der Hauptgebäude.
- 5.2 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche (DA) sind Dachaustritte zum Flachdachbereich bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Außerhalb der Bereiche sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind unzulässig.
- 5.4 Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind in ihrer Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze



**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Ein- und Ausfahrtsbereich

**5. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

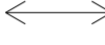

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)


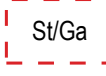
-  Anpflanzen: Bäume

**7. Bauliche Gestaltung**





(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
-  Vorgeschriebene Firstrichtung
-  Dachaustrittsbereich

**8. Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Hinweise**

-  bestehende Gebäude
-  Flurstücke
-  zu erhaltende Baumstandorte
-  anzupflanzende Bäume

- 5.5 Vordächer mit einer Breite von mehr als 2,00 m sind mit transparenten Materialien (z. B. Glas, Plexiglas) auszuführen. Ausgenommen davon sind konstruktive, tragende Elemente.
- 5.6 Die Oberkante Erdgeschoss Fußboden darf bei allen Gebäuden maximal 30 cm über der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die dem Eingangsbereich vorgelagert ist, liegen.
- 5.7 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

**6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 6.2 Stellplätze und Garagen (St/Ga) sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Tiefgaragen sind nur dann zugelassen, wenn sie vollständig unterirdisch und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm inklusive Filterschicht errichtet werden.  
 Tiefgaragenrampen sind:
  - unter Beachtung eines entsprechenden Stauraumes soweit als möglich an der Erschließungsstraße anzuordnen.
  - in Form eines abgeschlossenen Bauwerkes auszuführen.
  - mit schallabsorbierenden Wänden und Decken auszustatten (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bei 500 Hz).
  - so zu gestalten, dass störende Lichtmissionen bei der gegenüberliegenden Bebauung weitestgehend vermieden werden.

**7. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

Als Einfriedung entlang der Straßenräume sind nur Holzstaketenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m mit einer Hinterpflanzung durch Hecken in einer Pflanztiefe von 1,50 m zulässig.

**8. Verkehrsflächen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

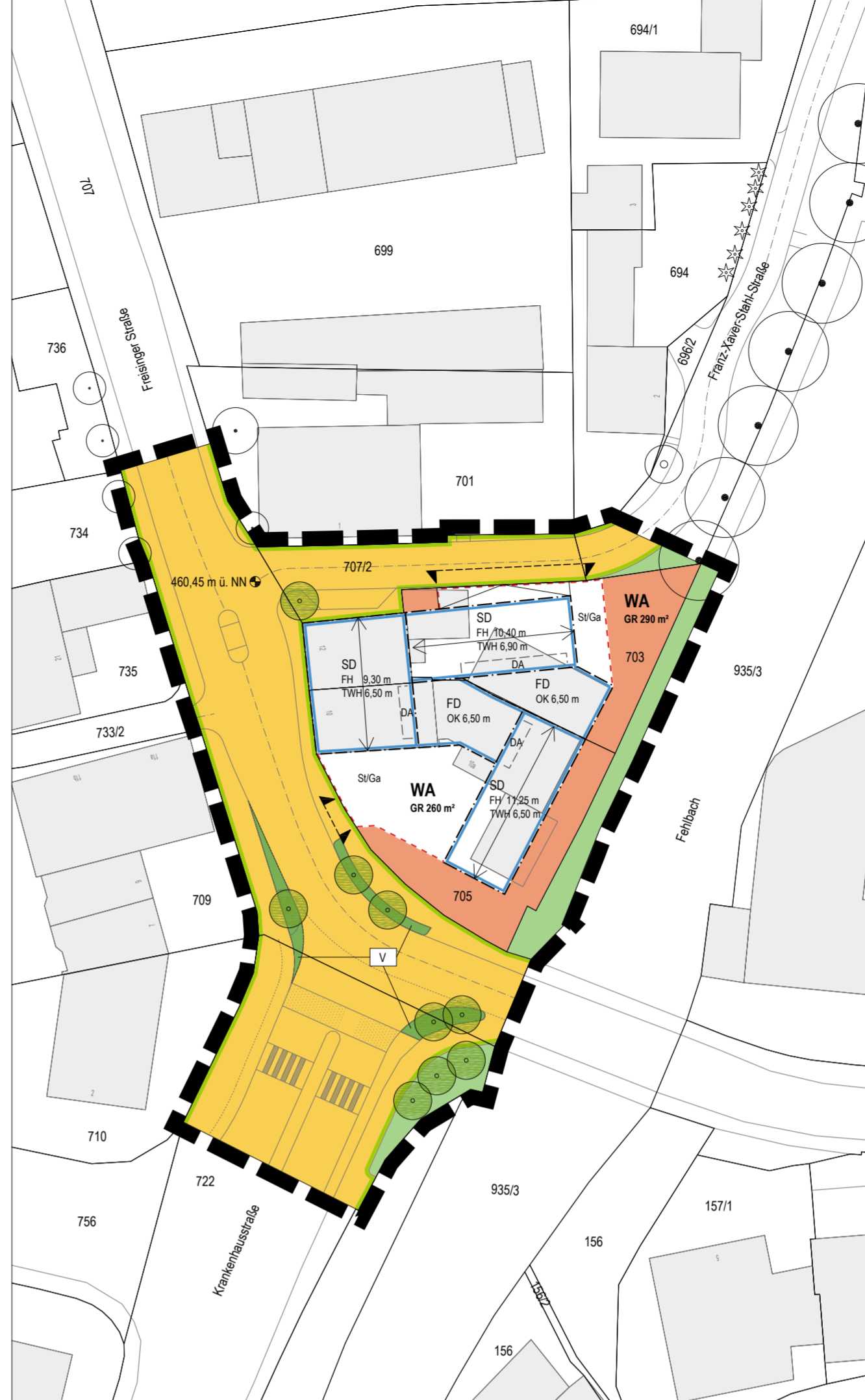
- 8.1 Im Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen wird nicht zwischen Fahrbahn, Rad- und Fußwegen, Parkbuchten sowie Flächen für Verkehrsgrün unterschieden. Die eingetragenen Aufteilungen sind keine Festsetzungen.
- 8.2 Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen (WA) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche zugelassen.

**9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)**

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 9.2 Vorhandener Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden. Mit jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan, der Art und Größe der Bäume beinhaltet, vorzulegen.
- 9.3 Für die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Acer platanoides Spitzahorn,
- Acer pseudoplatanus Bergahorn,
- Tilia platyphyllos Sommerlinde,
- Tilia cordata Winterlinde,
- Tilia x vulgaris "Pallida" Kaiserlinde,
- Heimische Obstbäume.

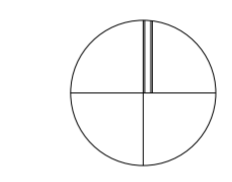
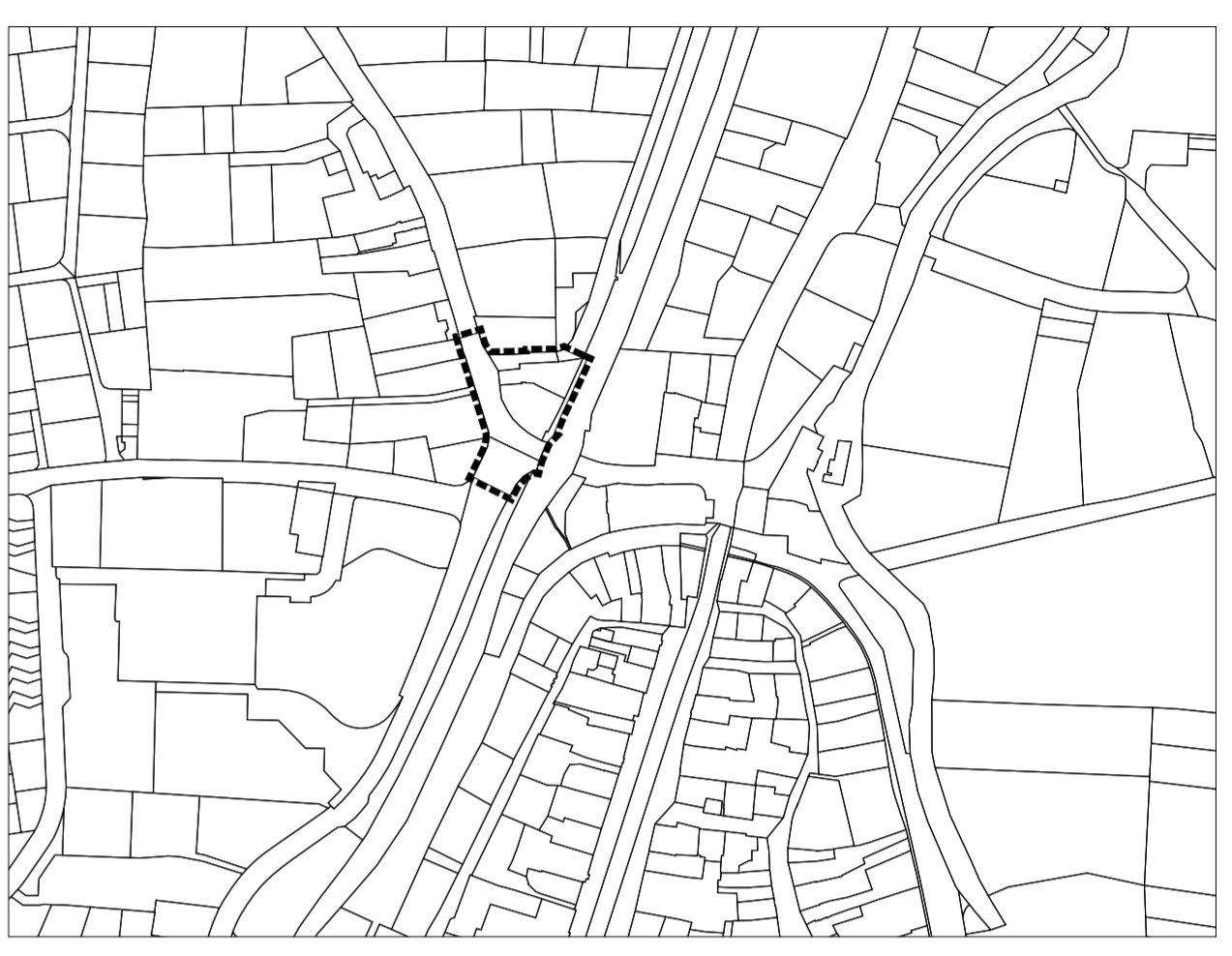


- 9.4 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 9.5 Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen.
- 9.6 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- 9.7 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1. **Bestandsschutz**  
Sämtliche vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz bis zur Neubaubauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.
- 2. **Denkmalpflege**  
Das Vorhaben liegt im Bereich des historischen Altortes von Erding: Bodendenkmal Nr. 1-7637-0416 „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile der Freisinger Vorstadt von Erding“. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden und in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachfolgendes zu beachten:
  - A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
  - B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
  - C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) ([http://www.bfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.bfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
  - D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
  - E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
  - F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 3. **Ver- und Entsorgung**
  - 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - 3.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Stadt Erding  
**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 154**  
**"Freisinger Siedlung"**



M 1 : 500 12.11.2009

- 3.3 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.
- 3.4 Da alle Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.
- 3.5 Bei einem hundertjährigen Hochwasser der Sempt ist am Baugrundstück im Fehlbach mit einem Hochwasserspiegel von ca. 458,60 m ü NN zu rechnen. Die geplanten Gebäude sind mit einem angemessenen Sicherheitszuschlag (0,50 m) gegen eindringendes Hochwasser / Grundwasser zu sichern.
- 3.6 Durch die zusätzliche Bebauung darf die Standsicherheit bestehender Ufermauern nicht beeinträchtigt werden.

**IV Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 27.01.2009 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - 2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2009 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2009 bis 09.09.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
  - 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2009 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.10.2009 bis 09.11.2009 nochmalig öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
  - 4. Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2009 in seiner Sitzung am 12.11.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Erding, Max Gotz  
Erster Bürgermeister

Erding, Max Gotz  
Erster Bürgermeister